

**Gemünden (Felda) / Elpenrod**

# Ökologisch saniertes Fachwerkhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – Ihr Ort zum Leben, Träumen und Gestalten

***Número da propriedade: 26332001***



**PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 217 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 520 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Numa vista geral

Número da propriedade	26332001	Preço de compra	269.000 EUR
Área	ca. 217 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	6	Área útil	ca. 270 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Varanda
Ano de construção	1800		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento  
central

Certificado  
Energético

Legally not required

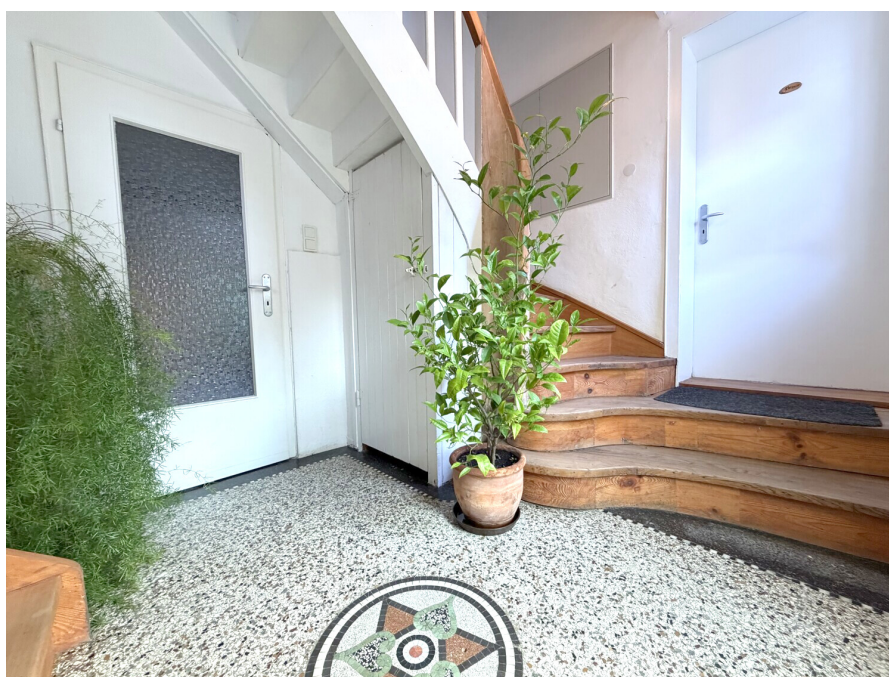
Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



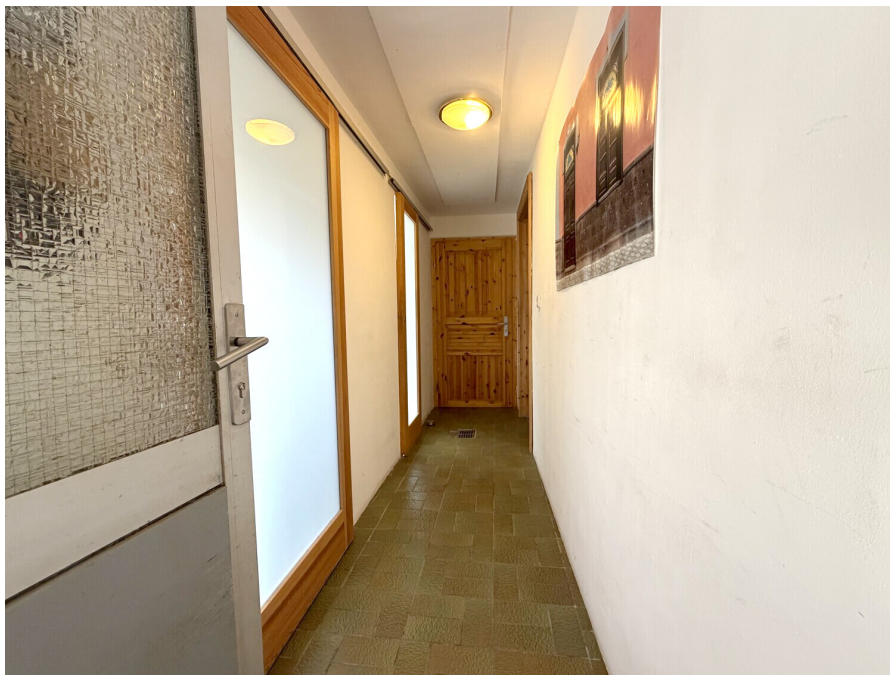
Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## O imóvel



**Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Uma primeira impressão

Dieses liebevoll erhaltene Fachwerkhaus aus ca. 1800 vereint historischen Charakter mit zeitgemäßer Ausstattung und bietet auf rund 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohnambiente. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, während das Obergeschoss mit ca. 124 m<sup>2</sup> durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Die Immobilie wurde umfassend und mit Blick auf Nachhaltigkeit modernisiert. Eine ökologische Sanierung mit Magnesit-Innendämmung sowie Lehmputz und Lehmfarbe sorgt für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Die Erneuerung der Elektrik und Heizung im Jahr 2008 sowie der Einbau eines neuen Heizkessels im Jahr 2011 gewährleisten eine solide technische Basis. Einige Fenster wurden 2014 modernisiert und tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien und stilvolle Details: Edle Holz-Glas-Schiebetüren ziehen sich durch das gesamte Haus und verleihen den Räumen eine elegante Leichtigkeit. Im Eingangsbereich empfängt Sie ein hochwertiger Terrazzo-Boden, während in den Wohnräumen Buchenparkett und geölte Holzdielen für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen. Eine massive Eichentreppe verbindet die Etagen auf stilvolle Weise.

Für behagliche Wärme sorgt eine Holz-Zentralheizung, die bei Bedarf durch Pellets oder Öl ergänzt werden kann. Zusätzlich schaffen zwei Kaminöfen im Obergeschoss eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Plus bietet die flexible Nutzungsmöglichkeit der Immobilie: Durch zwei separate Hauseingänge besteht die Option, einen Teil des Hauses als Einliegerwohnung abzutrennen und zu vermieten oder für

Mehrgenerationenwohnen zu nutzen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige, nicht ausgebaute Dachboden mit ca. 123 m<sup>2</sup>, der zusätzliches Ausbaupotenzial bietet. Ergänzt wird das Angebot durch ein Nebengebäude mit einer Werkstatt (ca. 19 m<sup>2</sup>) sowie eine Scheune (ca. 131 m<sup>2</sup>), ideal für Hobby, Lager oder weitere Nutzungsideen.

Diese Immobilie ist ein echtes Liebhaberstück für alle, die den Charme eines historischen Fachwerkhäuses schätzen und gleichzeitig nicht auf modernen Komfort und nachhaltige Bauweise verzichten möchten.

**Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Detalhes do equipamento

- Baujahr ca. 1800
- Wohnfläche gesamt: ca. 217m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 520m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: ca. 93m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 124m<sup>2</sup>
- Modernisierungen: Heizung (2008), Heizkessel (2011), Elektrik (2008), Fenster (2014)
- Ökologisch saniert: Magnesit-Innendämmung, Lehmputz & Lehmfarbe
- Bad im OG vollständig modernisiert
- Edle Holz-Glas-Schiebetüren im gesamten Haus
- Holz-Zentralheizung (Ergänzung mit Pellets/Öl möglich)
- Hochwertige Bodenbeläge: Terrazzo im Eingangsbereich, Buchenparkett, geölte Holzdielen
- Zwei Kaminöfen im OG (derzeit ohne Betriebserlaubnis)
- Massivholz-Treppe (Eiche)
- Glasfaseranschluss
- Dachboden (ca. 123m<sup>2</sup>, nicht ausgebaut)
- Nebengebäude: Werkstatt (ca. 19m<sup>2</sup>) & Scheune (ca. 131m<sup>2</sup>)

**Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Tudo sobre a localização

Elpenrod ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Gemünden (Felda) im Vogelsbergkreis und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Vogelsberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Trotz der ländlichen Idylle ist die Infrastruktur gut erreichbar: Die umliegenden Orte sowie die Kerngemeinde Gemünden (Felda) bieten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Weitere Angebote finden sich in den nahegelegenen Städten wie Homberg (Ohm), Kirtorf oder Mücke.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegene Autobahn A5 sind größere Städte wie Gießen oder auch Frankfurt am Main zügig erreichbar, wodurch sich der Standort auch für Pendler eignet.

Neben der guten Erreichbarkeit überzeugt die Region durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege durchziehen die abwechslungsreiche Landschaft des Vogelsbergs und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Elpenrod vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – eine attraktive Lage für alle, die ländlichen Charme mit praktischer Erreichbarkeit kombinieren möchten.

**Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Svenja Heyn

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: 0800 – 333 33 09

E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)